



# Haryana Government Gazette

## EXTRAORDINARY

Published by Authority

© Govt. of Haryana

No. 199-2017/Ext.] CHANDIGARH, WEDNESDAY, NOVEMBER 15, 2017 (KARTIKA 23, 1939 SAKA)

### हरियाणा सरकार

शहरी स्थानीय निकाय विभाग

तथा

नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग

### अधिसूचना

दिनांक 15 नवम्बर, 2017

**संख्या सी०सी०पी० (एन०सी०आर०) एफ०डी०पी०-2021/एस०सी०ए०/2017/2630.-** हरियाणा नगर निगम अधिनियम, 1994, (1994 का हरियाणा अधिनियम 16), की धारा 346 की उप-धारा (7) तथा पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियन्त्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41), की धारा 5 की उप-धारा (7) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, तथा हरियाणा सरकार, शहरी स्थानीय निकाय विभाग तथा नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या- सी.सी.पी. (एन.सी.आर.)एफ.डी.पी.-2021/एस.सी.ए./2016/3239, दिनांक 29 नवम्बर, 2016 के प्रतिनिर्देश से, हरियाणा के राज्यपाल, इसके द्वारा, हरियाणा राजपत्र (असाधारण), दिनांक 09 सितम्बर, 2003 में प्रकाशित हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या-सी.सी.पी.(एन.सी.आर.)/एस.सी.ए./2003/1917, दिनांक 02 सितम्बर, 2003 द्वारा अधिसूचित सोनीपत की अंतिम विकास योजना, 2021 ए.डी. में अनुबन्ध क तथा ख में दिये गये निर्बन्धनों तथा शर्तों सहित अंतिम विकास योजना 2021 ए.डी. में निम्नलिखित संशोधन करते हैं, अर्थात्:-

### संशोधन

हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या- सी.सी.पी.(एन.सी.आर.)/एस.सी.ए./2003/1917, दिनांक 2 सितम्बर, 2003 में,-

1. अनुबन्ध-क में, 'विभिन्न भूमि उपयोगों का विवरण' शीर्ष में, "रिहायशी" उप-शीर्ष में,-द्वितीय पंक्ति में, "मार्ग की ओर है।", शब्दों तथा चिह्न के स्थान पर, निम्नलिखित शब्द, अंक तथा चिह्न प्रतिस्थापित किये जाएंगे, अर्थात्:-  
"दोनों ओर से 20 प्रतिशत की विभिन्नता सहित प्रत्येक रिहायशी सैक्टर ड्राईंग में दर्शायी गई सैक्टर सघनता में विकसित किया जायेगा तथा इसके अतिरिक्त नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी, अफोर्डेबल ग्रुप हाऊसिंग पॉलिसी तथा 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग कम्पोनन्ट पॉलिसी में यथाविहित सघनता भी आवासीय सैक्टर में लागू होगी।"
2. अनुबन्ध ख में,
  - (1) 'II परिभाषायें' उप-शीर्ष में,-
    - (i) खण्ड (क) के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:-  
'(क) "अनुमोदित" से अभिप्राय है, सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित;'

- (ii) खण्ड (ख) के बाद, निम्नलिखित खण्ड रखा जाएगा, अर्थात्:—  
 '(ख.क) "भवन संहिता" से अभिप्राय है, हरियाणा भवन संहिता, 2017;';
- (iii) खण्ड (घ) के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:—  
 '(घ) "फर्श क्षेत्र अनुपात" से अभिप्राय है, सभी मंजिलों के कुल आच्छादित क्षेत्र तथा सौ के गुणक को प्लॉट क्षेत्र से विभाजित करते हुए प्राप्त किया गया भागफल, अर्थात्:—  

$$\text{फर्श क्षेत्र अनुपात} = \frac{\text{कुल आच्छादित क्षेत्र} \times 100}{\text{प्लॉट क्षेत्र}}$$
  
 फर्श क्षेत्र अनुपात की गणना के प्रयोजन के लिए, छत अनुमानों कैंटिलीवर, अनुमति लिफ्ट कमरा, ममटी, छज्जा, तहखाने यदि पार्किंग, सेवाओं और भंडारण, स्टिल्ट क्षेत्र (खुला) पार्किंग तथा पैदल यात्री प्लाजा, खुली सीढ़ी (ममटी के बिना), छत के साथ या बिना पहुँच, अग्नि सीढ़ी, अलिंद / परिकोष्ठ, पानी की टंकी, अनुमत आकार का खुला आंगन के उपयोग के लिये, फर्श क्षेत्र अनुपात में गिना नहीं जाएगा :  
 परन्तु स्टिल्ट से अगली मंजिल तक शाफ्ट, शूटस, लिफ्ट वैल तथा सीढ़ी के अधीन क्षेत्र, भूमि तल से फर्श क्षेत्र अनुपात केवल एक बार गिना जाएगा :  
 परन्तु यह और कि यदि वेंटिलेशन शाफ्ट क्षेत्र 3 वर्ग मीटर से अधिक है, तो यह फर्श क्षेत्र अनुपात में नहीं गिना जाएगा;';
- (iv) खण्ड (ङ) के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:—  
 '(ङ) "वर्ग आवास" से अभिप्राय है, रिहायशी प्रयोजन के लिए प्लॉटों के रूप में डिजाईन तथा विकसित किये गये भवन या वर्ग आवास का अनुषंगी कोई भवन;';
- (v) खण्ड (थ) में, व्याख्या (2) के बाद, निम्नलिखित व्याख्या जोड़ी जाएगी, अर्थात्:—  
 "(3) उपरोक्त दी गई किसी बात के होते हुए भी, विनिर्दिष्ट पॉलिसी जैसे नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी, के अधीन अनुमोदित परियोजनाएं प्लॉटऐबल क्षेत्र की बजाय फर्श क्षेत्र अनुपात तथा सघनता पैरामीटर से शासित होगी;";
- (vi) खण्ड (फ) के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:—  
 '(फ) "अटारी" से अभिप्राय होगा, अधिकतम 1.5 मीटर की ऊँचाई सहित अवशिष्ट स्थल पर दो मंजिलों के बीच का मध्यवर्ती स्थल तथा जो केवल भंडारण प्रयोजन हेतु निर्मित की गई है अथवा अपनाई गई है;';
- (vii) खण्ड (ब) के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:—  
 '(ब) "परछती तल" से अभिप्राय है, निम्न मंजिल का 1/2 (आधा) तक सीमित क्षेत्र सहित तथा न्यूनतम ऊँचाई 2.3 मीटर सहित दो मंजिलों के बीच कोई मध्यवर्ती मंजिल और ऊपरी मंजिल स्तर 2.3 मीटर (स्पष्ट ऊँचाई) से कम नहीं होगा;';
- (2) "VII सरकारी उद्यमों के माध्यम से विकसित किये जाने वाले सेक्टर" उपशीर्ष में विद्यमान खण्ड (1) तथा (2) के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:—  
 "केवल सरकार अपने द्वारा या उसकी एजेंसियों द्वारा विकास के लिए कोई सेक्टर अधिसूचित कर सकती हैं, ऐसे मामले में ऐसे सेक्टरों में भूमि उपयोग के परिवर्तन या अनुज्ञप्ति प्रदान करने के लिए आगे कोई भी अनुमति अनुमत नहीं की जाएगी।";
- (3) 'VIII मुख्य सड़कों के लिए भूमि आरक्षण' शीर्ष में, उप पैरा (2) के बाद, निम्नलिखित उप पैरा जोड़ा जाएगा, अर्थात्:—  
 "(3) व्यापारयोग्य फर्श क्षेत्र अनुपात का लाभ विनिर्दिष्ट पॉलिसी के अनुसार सेक्टर सड़क या हरित पट्टी तथा खुला क्षेत्र अंचलों के अधीन आने वाली भूमि के लिए प्रदान की गई अनुज्ञप्तियों के विरुद्ध अनुज्ञात किया जा सकता है।";
- (4) 'XIII विभिन्न प्रकार के भवनों के प्लॉटों का न्यूनतम आकार' शीर्ष में, पैरा (2) के स्थान पर, निम्नलिखित पैरा प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:—  
 "(2) वर्ग आवास, कालोनी के लिए क्षेत्र मानदण्ड रिहायशी विकास के लिये समय-समय पर अधिसूचित पॉलिसियों के अनुसार होंगे।";
- (5) 'XIV विभिन्न प्रकार के भवनों के अन्तर्गत आच्छादित क्षेत्र, ऊँचाई और आकार' शीर्ष में विद्यमान खण्ड के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:—  
 "विशिष्ट प्लॉट/स्थान पर अनुमत आच्छादित क्षेत्र, फर्श क्षेत्र अनुपात तथा ऊँचाई पैरामीटर, भवन संहिता/नियमों तथा/या ऐसे प्लॉट/क्षेत्र के जोनिंग प्लान में यथा अधिकथित विहित पॉलिसी द्वारा शासित होगी।";

- (6) 'XV भवनों की अगली और पिछली ओर भवन पंक्ति' शीर्ष में विद्यमान खण्ड के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:-  
"ये भवन संहिता/नियमों के अनुसार तथा/या ऐसे क्षेत्र के जोनिंग प्लान में यथा अधिकथित उपबन्धित होगी।";
- (7) 'XVI वास्तुकला संबंधी नियंत्रण' शीर्ष में विद्यमान खण्ड के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:-  
"जहां भी वास्तुकला संबंधी नियंत्रण आवश्यक हों, प्रत्येक भवन हरियाणा भवन संहिता 2017 के खण्ड 6.4 के अन्तर्गत बनाये गये वास्तुकला संबंधी नियंत्रण के अनुरूप होगा।";
- (8) 'XVIII सघनता' शीर्ष में विद्यमान खण्ड के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:-  
"दोनों ओर से 20 प्रतिशत की विभिन्नता सहित प्रत्येक रिहायशी सैक्टर ड्राईंग में दर्शायी गई सैक्टर सघनता में विकसित किया जायेगा तथा इसके अतिरिक्त नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी, अफोर्डेबल ग्रुप हाऊसिंग पॉलिसी तथा 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग कम्पोनेन्ट पॉलिसी में यथाविहित सघनता भी आवासीय सैक्टर में लागू होगी।"

आनन्द मोहन शरन,  
प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार,  
शहरी स्थानीय निकाय विभाग।

अरुण कुमार गुप्ता,  
प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार,  
नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग।

**HARYANA GOVERNMENT**  
**URBAN LOCAL BODIES DEPARTMENT**  
**AND**  
**TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT**  
**Notification**

The 15th November, 2017

**No. CCP(NCR)/FDP-2021/SCA/2017/2630.**— In exercise of the powers conferred by Sub-section (7) of Section 346 of the Haryana Municipal Corporation Act, 1994 (16 of 1994), and Sub-section (7) of Section 5 of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act, 41 of 1963), and with reference to Haryana Government, Urban Local Bodies Department and Town and Country Planning Department, notification No. CCP (NCR)/ FDP-2021/SCA/2016/3239 dated the 29th November, 2016, the Governor of Haryana hereby makes the following amendments in the Final Development Plan of Sonapat, notified *vide* Haryana Government, Town and Country Planning Department, notification No. CCP (NCR)/SCA/2003/1917, dated the 2nd September, 2003 and published in the Haryana Government Gazette, dated the 9th September, 2003, alongwith restrictions and conditions, given in Annexure A and B proposed to be made applicable to the controlled area specified in Annexure 'B'.

**Amendment**

In the Haryana Government, Town and Country Planning Department, Notification No. CCP (NCR)/SCA/2003/1917, dated the 2nd September, 2003,-

1. In Annexure- A, under the heading 'DESCRIPTION OF VARIOUS LAND USES', under sub head "RESIDENTIAL", in the second line, after the word and sign "complex.", the following words shall be inserted, namely:-  
"Every residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing with 20% variation on either side and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licensing Policy (NILP), Affordable Group Housing policy. 20% Group Housing component policy will also be applicable in a residential sector."
2. In Annexure- B-(1), under sub head II "DEFINITIONS",-
  - (i) for clause (a), the following clause shall be substituted, namely:-  
(a) "approved" means approved by the competent authority;

- (ii) after clause (b), the following clause shall be inserted, namely:-  
 ‘(ba) “Building Code” means, the Haryana Building Code 2017;’
- (iii) for clause (d), the following clause shall be substituted, namely:-  
 ‘(d) “Floor Area Ratio (FAR)” means a quotient obtained by dividing the multiple of the total covered area of all floors and hundred, by the area of plot i.e.

$$\text{FAR} = \frac{\text{Total covered area} \times 100}{\text{Plot area}}$$

For the purpose of calculating FAR, cantilevered, permitted roof projections, lift room, mumty, balcony, basement or any floor if used for parking, services and storage, stilt area (unenclosed) proposed to be used for parking/ pedestrian plaza only, open staircase (without mumty), terrace with or without access, fire staircase, atrium, waster tank, open courtyard of permitted size shall not be counted towards FAR:

Provided, area under shaft, chutes, lift well and staircase from stilt to next floor shall be counted towards FAR only at once on ground floor:

Provided in case the ventilation shaft area is more than 3 square metres, it shall not be counted in FAR;

- (iv) for clause (e), the following clause shall be substituted, namely:-  
 ‘(e) “Group Housing” means a building designed and developed in the form of flats for residential purpose or any building ancillary to group housing;’;
- (v) in clause (q), after Explanation (2), the following explanation shall be inserted; namely:-  
 “(3) Notwithstanding above, the projects approved under specific policy like New Integrated Licensing Policy, Floor Area Ratio and density shall be the governing parameters instead of plotable area;”;
- (vi) for clause (v), the following clause shall be substituted, namely:-  
 ‘(v) “Loft” means an intermediate space between two floors on a residual space with maximum height of 1.5 metres and which is constructed or adopted for storage purposes only;’;
- (vii) for clause (w), the following clause shall be substituted, namely:-  
 ‘(w) “mezzanine floor” means an intermediate floor, between two floors, with area restricted to ½ (half) of the lower floor and with a minimum height of 2.3 metres and shall not be lower than 2.3 metres (clear height) above floor level;’;
- (2) under sub head VII “Sectors to be developed exclusively through Government Enterprises”, -  
 for the existing clause (1) and (2), the following sub-clause shall be substituted, namely:-  
 “Government may notify any sector for development exclusively by it or by its agencies, in which case, no further permission for change of land use or grant of licence shall be permitted in such sectors.”;
- (3) under sub head VIII, “Land Reservations for Major Roads”, after sub para (2) the following sub-para shall be added, namely:-  
 “(3) Benefit of tradable Floor Area Ratio, may be allowed against licences granted for the land falling under sector road or green belt and open space zones in accordance with specified policies.”;
- (4) under sub head XIII – “Minimum size of plots for various types of buildings”, “for para (2) following para shall be substituted namely:-  
 (2) “The area norms for group housing colony shall be in the accordance with the policies specified from time to time for residential development”;
- (5) under sub head XIV “Site coverage, Height and bulk of building under various types of buildings”, for the existing clause, the following clause shall be substituted, namely:-  
 “The site coverage, Floor Area Ratio and height permitted on a specific plot/site shall be governed by the prescribed policy parameters, building code/rules and /or as laid down in the zoning plan of such plot/site.”;

- 
- (6) under sub head XV “Building lines in front and rear side of buildings”, for the existing clause, the following clause shall be substituted, namely:-  
“These shall be provided in accordance with building code/rules and /or as laid down in the zoning plan of such site.”;
- (7) under sub head XVI “Architectural control”, for the existing clause, the following clause shall be substituted, namely:-  
“Wherever architectural control is considered necessary, every building shall conform to architectural control prepared under clause 6.4 of Haryana Building Code 2017.”;
- (8) under sub head XVIII-“DENSITY”, - for the existing clause, the following clause shall be substituted, namely:-  
“Every residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing with 20% variation on either side and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licensing Policy and Affordable Group Housing policy. 20% Group Housing component policy shall also be applicable in a residential sector.”

ANAND MOHAN SHARAN,  
Principal Secretary to Government Haryana,  
Urban Local Bodies Department.

ARUN KUMAR GUPTA,  
Principal Secretary to Government Haryana,  
Town and Country Planning Department.